



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



Ciudad de México a 06 de octubre de 2026

DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
III LEGISLATURA
P R E S E N T E

La suscrita, **Diputada Iliana Ivón Sánchez Chávez**, integrante de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartados A, numeral 1, D, inciso a), y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, y 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como 5, fracción I, 95, fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta H. Soberanía la siguiente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 238 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE DESPOJO EN CONDOMINIOS, CONJUNTOS CONDOMINALES, UNIDADES HABITACIONALES Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS**, al tenor de lo siguiente:

I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 238 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE DESPOJO EN CONDOMINIOS, CONJUNTOS CONDOMINALES, UNIDADES HABITACIONALES Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS.

II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda y el patrimonio inmobiliario constituyen elementos esenciales para la seguridad, estabilidad y desarrollo de las personas y sus familias. La protección de la propiedad y de la posesión exige que el orden jurídico cuente con mecanismos eficaces frente a conductas que priven ilegítimamente a una persona del uso, disfrute o tenencia de un inmueble. ^[4]

El delito de despojo tutela precisamente la posesión y el ejercicio legítimo de derechos sobre bienes inmuebles. El Código Penal para el Distrito Federal regula esta conducta en el artículo 237 y prevé en el artículo 238 circunstancias que, por su especial gravedad, ameritan una respuesta penal agravada. ¹

En la Ciudad de México, la vivienda se desarrolla bajo diversas modalidades, entre ellas el régimen de propiedad en condominio, los conjuntos condominales, las unidades

¹ Congreso de la Ciudad de México, Código Penal para el Distrito Federal, artículos 237 y 238, portal institucional de iniciativas y legislación. Consulta: 18 de septiembre de 2026.



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



habitacionales y los edificios de departamentos. Estos espacios generan relaciones permanentes entre personas condóminas, poseedoras y ocupantes, además de estructuras internas de administración y vigilancia.²

La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal reconoce expresamente las figuras de Administrador Condómino, Administrador Profesional y Comité de Vigilancia, y regula las relaciones entre condóminos, poseedores y la administración. Asimismo, atribuye a la administración funciones vinculadas con el cuidado y vigilancia de los bienes del condominio y reconoce al Comité de Vigilancia facultades de supervisión y acceso a documentación e información relacionada con el inmueble.

Estas características generan una relación de proximidad y confianza que no se presenta necesariamente en otros contextos inmobiliarios. Una persona que habita el mismo conjunto o que desempeña funciones de administración, representación o vigilancia puede encontrarse en una posición diferenciada respecto de las dinámicas internas del inmueble y de quienes lo ocupan.

Por ello, la presente iniciativa propone incorporar al artículo 238 una hipótesis específica para el despojo cometido respecto de un inmueble ubicado en un condominio, conjunto condominal, unidad habitacional o edificio de departamentos, cuando la persona responsable tenga la calidad de condómino, poseedor u ocupante del mismo inmueble, o desempeñe funciones de administración, representación o vigilancia.

La propuesta no crea un nuevo delito ni modifica los elementos del tipo básico de despojo. Para la aplicación de la agravante deberá acreditarse previamente la conducta prevista en el artículo 237 y, adicionalmente, la calidad o función señalada en la nueva fracción VII.

La incorporación de esta hipótesis busca fortalecer la tutela penal de la posesión y del patrimonio inmobiliario dentro de comunidades sujetas a formas de convivencia y organización condominal, atendiendo a las particularidades de dichas relaciones.

III. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la Ciudad de México, la vivienda bajo régimen de condominio, conjuntos condominales, unidades habitacionales y edificios de departamentos representa una forma común y creciente de organización habitacional. En estos espacios conviven múltiples personas con diferentes roles: condóminos, poseedores, ocupantes, así como administradores y comités de vigilancia, quienes interactúan de manera frecuente y directa, generando relaciones de confianza y cercanía.

² [2] Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, última reforma reportada: 4 de agosto de 2023. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/leyes/302>



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



Sin embargo, esta proximidad también puede facilitar conductas ilícitas relacionadas con el despojo de inmuebles, ya sea por parte de quienes habitan el mismo conjunto o por quienes ejercen funciones administrativas o de supervisión.

La legislación actual, en particular el Código Penal para el Distrito Federal, no contempla de manera específica ni sanciona con mayor severidad estos casos en que el despojo se comete dentro de este tipo de comunidades con estructura y dinámica particular.

Esta laguna legal limita la protección efectiva de la posesión y el patrimonio inmobiliario en estos contextos específicos, dejando vulnerables a condóminos y poseedores frente a actos de despojo cometidos por personas en quienes depositan su confianza o que forman parte de la administración y vigilancia del inmueble.

Por ello, resulta necesario incorporar una agravante en el tipo penal de despojo para los casos cometidos en condominios, conjuntos condominales, unidades habitacionales y edificios de departamentos, cuando el responsable tenga la calidad de condómino, poseedor, ocupante o desempeñe funciones de administración, representación o vigilancia.

Este ajuste permitirá una mayor tutela penal adaptada a las particularidades de estos espacios habitacionales y fortalecerá la protección jurídica del derecho a la posesión y propiedad en la Ciudad de México.

El artículo 238 del Código Penal para el Distrito Federal contempla diversas circunstancias agravantes del delito de despojo; sin embargo, no prevé de manera expresa el supuesto en que la conducta sea realizada dentro de un condominio, conjunto condominal, unidad habitacional o edificio de departamentos por una persona que forma parte del mismo entorno habitacional o desempeña funciones internas de administración, representación o vigilancia.

La ausencia de una previsión específica impide distinguir normativamente este contexto particular, aun cuando la organización condominal supone relaciones de proximidad, administración y vigilancia reguladas por una legislación especial.

El problema legislativo consiste, por tanto, en la falta de una hipótesis agravada que reconozca las particularidades del despojo cometido desde una posición vinculada con la propia comunidad condominal. La reforma atiende esta situación mediante la adición de una fracción VII al artículo 238.

IV. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO

La propuesta es neutral en su formulación y no establece diferencias de trato por razón de género. La agravante se actualiza a partir de las características del inmueble y de la calidad o función de la persona que realiza la conducta, con independencia del sexo, género o identidad de la víctima o de la persona responsable.



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



En su aplicación deberán observarse los principios constitucionales de igualdad y no discriminación, así como las circunstancias particulares de cada caso, sin reproducir estereotipos ni generar tratamientos diferenciados injustificados.

V. FUNDAMENTO LEGAL

PRIMERO. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce la protección constitucional de las propiedades, posesiones y derechos y establece las bases de competencia legislativa de la Ciudad de México.

SEGUNDO. La Constitución Política de la Ciudad de México reconoce la facultad de las diputadas y los diputados para iniciar leyes y decretos y establece el marco de actuación del Congreso de la Ciudad de México.

TERCERO. La Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y su Reglamento reconocen y regulan el derecho de iniciativa de las personas legisladoras y los requisitos para la presentación de iniciativas.

CUARTO. El Código Penal para el Distrito Federal regula en su artículo 237 el delito de despojo y en el artículo 238 establece hipótesis agravadas para determinadas circunstancias de comisión.

QUINTO. La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal tiene por objeto regular la constitución, organización, funcionamiento y administración del régimen de propiedad en condominio, así como las relaciones entre condóminos, poseedores y su administración. Su artículo 2 reconoce, entre otras, las figuras de Administrador Condómino, Administrador Profesional, Condómino y Comité de Vigilancia.

SEXTO. La propia legislación condominal establece atribuciones para la administración y los órganos de vigilancia, por lo que existe un marco jurídico que permite identificar las calidades y funciones a las que se refiere la agravante propuesta.

SÉPTIMO. La reforma no crea estructuras administrativas ni obligaciones presupuestarias adicionales, pues se limita a adicionar una hipótesis al régimen penal vigente del delito de despojo.



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN VII AL ARTÍCULO 238 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE DESPOJO EN CONDOMINIOS, CONJUNTOS CONDOMINIALES, UNIDADES HABITACIONALES Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS.

VII. ORDENAMIENTO A MODIFICAR

Código Penal para el Distrito Federal; para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de seis a diez años de prisión y de quinientas a dos mil unidades de medida y actualización: I. a VI. ... Sin correlativo.	Artículo 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de seis a diez años de prisión y de quinientas a dos mil unidades de medida y actualización: I. a VI. ... VII. Cuando el despojo se cometa respecto de un inmueble ubicado en un condominio, conjunto condominal, unidad habitacional o edificio de departamentos, por quien tenga la calidad de condómino, poseedor u ocupante del mismo inmueble, o desempeñe el cargo de Administrador Condómino, Administrador Profesional, integrante del Comité de Administración, Comité de Vigilancia o cualquier otra función de administración, representación o vigilancia.



ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ
DIPUTADA LOCAL



VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Conforme a lo expuesto anteriormente, de manera fundada y motivada, someto a la consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México el siguiente:

DECRETO

ÚNICO. Se adiciona una fracción VII al artículo 238 del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 238.- Además de la pena señalada en el artículo anterior, se impondrá de seis a diez años de prisión y de quinientas a dos mil unidades de medida y actualización:

I. a VI. ...

VII. Cuando el despojo se cometa respecto de un inmueble ubicado en un condominio, conjunto condominal, unidad habitacional o edificio de departamentos, por quien tenga la calidad de condómino, poseedor u ocupante del mismo inmueble, o desempeñe el cargo de Administrador Condómino, Administrador Profesional, integrante del Comité de Administración, Comité de Vigilancia o cualquier otra función de administración, representación o vigilancia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ATENTAMENTE

Iliana Ivón Sánchez Chávez

DIP. ILIANA IVÓN SÁNCHEZ CHÁVEZ